

Nuove attestazioni e foto dei lavori per cedere i bonus

Riqualificazioni edilizie

Poste e banche introducono nuove verifiche documentali dopo la circolare 23/E

Aumentano le richieste ai clienti di integrare le pratiche già avviate

Giuseppe Latour

Asseverazioni sulla congruità dei lavori rispetto al valore dell'immobile e sull'effettiva realizzazione degli interventi. E, ancora, documentazione fotografica dei cantieri, per evitare truffe e successive contestazioni di scarsa diligenza nella gestione degli acquisti.

Il mercato delle cessioni dei crediti lancia chiaramente segnali di un impegno ancora più forte sul fronte delle verifiche: in seguito alla circolare 23/E dell'agenzia delle Entrate, che in sostanza chiede a chi compra i bonus massima attenzione nei controlli, soggetti come banche e Poste stanno allungando la lista di documenti da chiedere ai clienti.

«La pubblicazione della circolare dell'agenzia delle Entrate n. 23/E ha imposto alla banca di rafforzare i propri controlli prima di poter finalizzare l'acquisto dei crediti ceduti». Nelle scorse settimane molti contribuenti alle prese con le cessioni dei crediti, per pratiche aperte nei mesi precedenti, si sono visti recapitare mail di questo tipo.

Gli istituti di credito annunciavano, in sostanza, il rafforzamento delle loro procedure di verifica e prefiguravano tempi più lunghi per l'elaborazione delle pratiche. Un orientamento che, in questi giorni, sta iniziando a dare i primi risultati concreti. Anche se il processo è in piena evoluzione: tutto il mercato si sta interrogando su come applicare le indicazioni delle Entrate. Potrebbero esserci, insomma, diverse richieste di integrazioni documentali.

C'è, allora, il caso di Poste italiane, tra i pochi soggetti a non avere ancora sospeso formalmente il proprio canale per l'acquisizione di nuovi crediti. Tra i documenti da presentare per l'attivazione della propria pratica compare, a partire dall'8 agosto, una nuova dichiarazione del tecnico asseveratore in merito all'effettivo svolgimento dei lavori e alla loro congruenza rispetto al valore dell'immobile.

Si tratta di un documento che risponde, chiaramente, a due punti indicati dalla circolare 23/E: sono gli indicatori di rischio legati alla «sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare» e alla «mancata effettuazione dei lavori». Per questo motivo, Poste non è l'unico soggetto a richiedere do-

cumentazione di questo tipo: arrivano altre segnalazioni di banche che hanno aggiunto documenti del genere alle loro check list.

Non è il solo cambiamento a prendere forma. Anche altri istituti di credito parlano, all'interno di comunicazioni alla clientela, di «maggiore affinamento delle attività di due diligence sulla documentazione richiesta» e chiedono «integrazioni documentali» alle pratiche già attive. «Ti preghiamo di inviarcì la documentazione fotografica in tuo possesso relativa all'intervento effettuato a integrazione del fascicolo», si legge in una lettera. Anche in questo caso, le fotografie servono a provare che il lavoro sia stato effettivamente realizzato e che, quindi, alla base del credito ceduto, come prescritto dalla circolare 23/E, non ci sia una frode.

Restano, ovviamente, delle domande aperte, in primo luogo perché questi nuovi documenti sono spesso asseverazioni affidate al tecnico responsabile del cantiere che, però, non ha procedure e parametri chiari ai quali fare riferimento.

E c'è sempre sul tavolo la questione dell'incoerenza reddituale e finanziario/patrimoniale dei clienti rispetto ai lavori effettuati (altro criterio indicato dalle Entrate e sul quale nelle scorse settimane sono stati segnalati i dubbi dell'Abi): una verifica soggettiva che, al momento, nessuno sa come fare e che rischia di bloccare diverse cessioni, in attesa di indicazioni che l'Agenzia inserirà in una prossima circolare.



L'INIZIATIVA
Continuano anche ad agosto gli approfondimenti dedicati al superbonus 110%